

DOSSIER APPROUVÉ
par délibération du 18/12/2025

Document utile
pour l'application de
la règle relative à la
hauteur sur voie
(HV)



*Les illustrations sont issues de sources
publiques : permis de construire accordés,
documents libres de droit.*

PLUi-H

Document utile pour l'application de la règle relative à la **hauteur sur voie**

LA HAUTEUR N°3

La hauteur sur voie (HV)

Date d'édition : 30/12/2025

Préambule :

Cette fiche est destinée à faciliter la compréhension du règlement sur un thème donné : elle ne saurait en aucun cas se substituer au règlement pour l'instruction du droit des sols. Les numéros de pages sont donnés à titre indicatif sur la base du règlement approuvé le 18/12/2025.

Référence principale au règlement écrit : Partie 2, Titre 2, Chapitre 2, Section 1, Paragraphe 3 -Les règles graphiques définissant les valeurs de Hauteur (HF et H/V) et des Coefficients d'Emprise au Sol (CES) et d'Espace de Pleine Terre (CEPT) exigés : le « système d'étiquettes » - Pages 39 à 41.

I- Rappel de la règle - Règlement approuvé le 18-12-2025

Le **règlement écrit p39** renvoie au lexique .

Le **lexique** définit la hauteur sur voie :

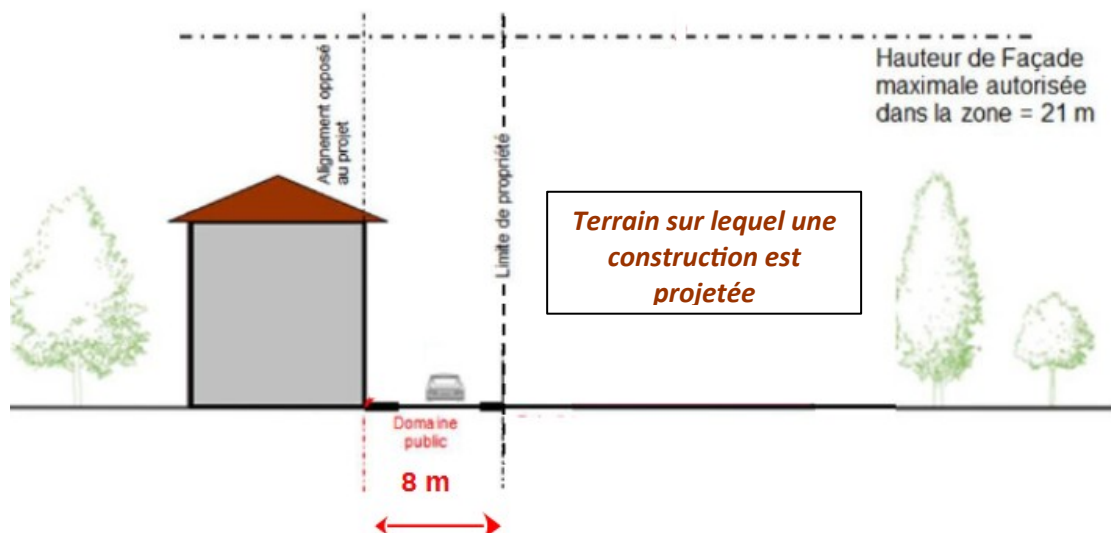
« La hauteur sur voie d'un bâtiment est définie par un rapport à la distance comptée horizontalement de **tout point du bâtiment (hors débord de toit)** au point le plus proche de l'alignement opposé. »

Comment appliquer la hauteur sur voie (HV) ?

Pourquoi et comment est-elle susceptible de limiter la hauteur de façade (HF) maximale autorisée dans la zone ?

Exemple :

L'étiquette de la zone mentionne la valeur $4/3 L$ pour HV et 21 pour HF



Cas 1 : admettons que la zone du PLUi-H dans laquelle se situe le projet autorise une implantation à l'alignement et que le projet consiste à s'implanter à l'alignement

Il faut donc commencer par calculer la distance L :

C'est la distance entre l'alignement opposé au projet et « tout point du bâtiment projeté » à savoir la limite de propriété : $L = 8 \text{ m}$ en l'espèce

Il faut ensuite calculer HV :

$$HV = \frac{4}{3} \times 8 = 10,66 \text{ m.}$$

Ainsi, malgré une hauteur de façade autorisée dans la zone de 21 m, la hauteur maximale autorisée sur la voie sera de 10,66 m dans cette configuration.

Cas 2 : admettons dans ce cas que l'on souhaite bénéficier de la totalité de la hauteur de façade autorisée dans la zone :

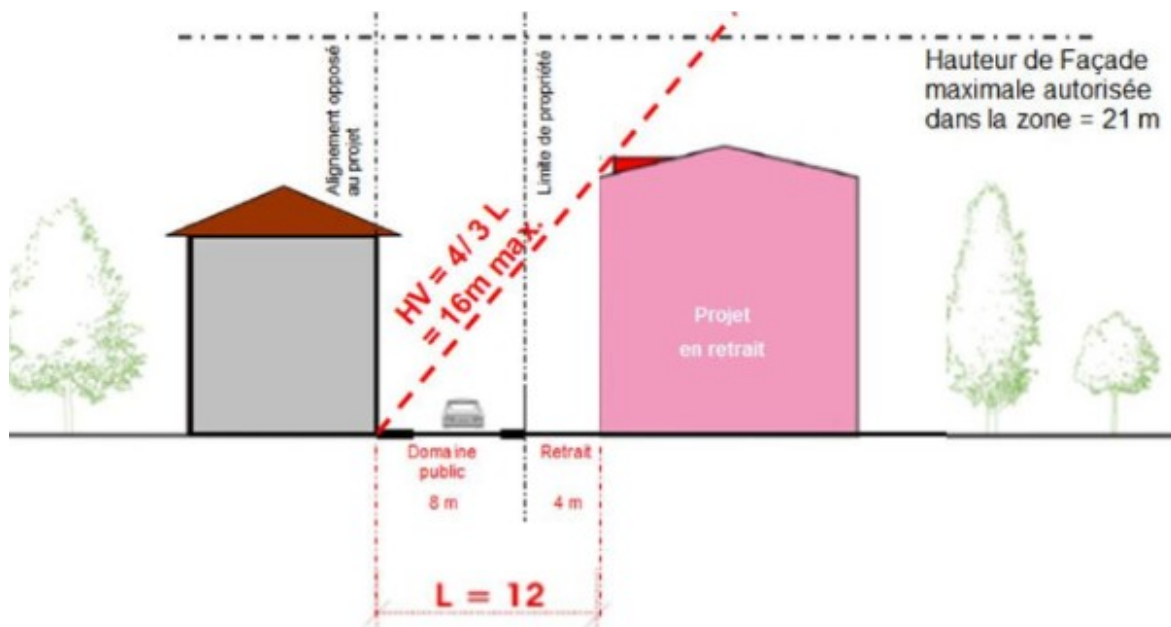
Dans ce cas, il faudra respecter la hauteur sur voie de telle sorte que $HV = HF = 21 = \frac{4}{3} L$
 $L = 21 : \frac{4}{3} = 21 \times \frac{3}{4} = 15,75$

L devra donc être au minimum de 15m75 : il faudra donc reculer le bâtiment de cette distance pour respecter la hauteur sur voie.

Cas 3 : l'exemple du lexique

si $L = 12$

alors $HV = 12 \times \frac{4}{3} = 16\text{m}$



II- Questions - Réponses

1 - La hauteur sur voie (HV) s'applique-t-elle aux voies privées non ouvertes à la circulation publique ?

Réponse :

La lecture du [règlement écrit p. 41](#) indique :

« Précisions pour l'application de la hauteur sur voie :

[...] - sont prises en compte :

les voies ouvertes à la circulation publique, les places publiques, les axes de transport en commun, etc...

- Sont exclues :

les venelles, les cheminements piétons et les pistes cyclables ne constituant pas des dépendances de la voirie, les parcs et jardins publics, voies ferrées, voies navigables, les aéroports, etc...

Cette règle s'appliquant sur « les voies ouvertes à la circulation publique », elle ne s'applique donc pas pour les voies non ouvertes à la circulation publique, et donc a fortiori aux voies privées non ouvertes à la circulation publique.

De plus, **le lexique** propose une définition de la « hauteur sur voie » :

« La hauteur sur voie d'un bâtiment est définie par un rapport à la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (hors débord de toit) au point le plus proche de l'alignement opposé. [...] »

Il est donc fait référence à la notion d'alignement.

Le lexique définit l'alignement :

« Une construction est implantée à l'alignement dès lors que tout ou partie de sa façade est implantée sur la limite entre le domaine privé et le domaine public ou la limite d'emprise d'une voie ouverte à la circulation publique. [...] »

Il ne peut donc y avoir de notion d'alignement avec une voie non ouverte à la circulation publique.

C'est pourquoi la hauteur sur voie ne s'applique pas aux voies privées non ouvertes à la circulation publique.